PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France (DRIEAT-IF)

Accord-cadre de services passé au terme d'une procédure d'appel d'offres ouvert définie aux articles L.2124-2 et R.2124-2 et R.2161-2 à 5 du Code de la commande publique

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

Acheteur

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT-IF)
Représentée par Madame la directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports en vertu de l'arrêté de délégation de Monsieur le préfet de la Région Île-de-France n° IDF-2026-06-15-00010 du 15 juin 2026

Objet de la consultation

Fourniture de bases de données et réalisation de notes de conjoncture relatives aux marchés de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

SOMMAIRE

Table des matières

ARTICLE 1 – Contexte général et enjeux de la mission 2
ARTICLE 2 – Objet du marché et contenu de la mission 3
LOT 1 : FOURNITURE DE BASES DE DONNEES 4
1- Données statistiques agrégées à la commune 4
2- Bases de données détaillées à l'opération de l'offre et des transactions du semestre écoulé 6
LOT 2 : REALISATION DE NOTES DE CONJONCTURE 8
ARTICLE 3 – Modalités de suivi de la mission, calendrier et livrables 10
LOT 1 : FOURNITURE DE BASES DE DONNEES 10
LOT 2 : REALISATION DE NOTES DE CONJONCTURE 11
ANNEXE 12

ARTICLE 1 – Contexte général et enjeux de la mission

La direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de- France (DRIEAT-IF) porte les politiques publiques de l'Etat en matière de planification et d'aménagement durables. Elle veille notamment à la bonne prise en compte des enjeux environnementaux, de mixité fonctionnelle et sociale, ainsi qu'aux équilibres habitat-emploi dans les documents de planification et dans les projets d'aménagement structurants.
Une maîtrise de l'information immobilière lui est nécessaire afin qu'elle exerce au mieux ses missions, notamment :

• l'instruction des demandes d'agrément : cette demande administrative, obligatoire, conditionne la recevabilité de la demande de permis de construire portant sur des locaux à usage professionnel ;

• l'instruction des projets susceptibles d'impacter l'environnement pour le compte de la mission régionale de l'Autorité environnementale : rédaction des projets d'avis et de décisions sur les projets et documents d'urbanisme, mis à disposition lors des enquêtes publiques ;

• programmation et suivi des moyens consacrés par l'Etat aux grands projets d'aménagement, et à l'action des établissement publics fonciers et d'aménagement franciliens.

Ainsi, réunir des éléments de connaissance fiables, détaillés et objectifs sur les marchés de l'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activité, entrepôts, datacenters) permettra à la DRIEAT-IF de renforcer sa capacité d'analyse et d'action. Cette connaissance doit permettre de s'assurer que se développe une offre immobilière en adéquation avec les besoins du territoire, et de réduire les risques d'obsolescence du parc. L'enjeu réside aussi dans l'analyse de l'impact des opérations d'aménagement réalisées, notamment dans une optique de rééquilibrage des activités et des logements. Les perspectives ouvertes par la mise en service progressive des lignes du Grand Paris Express doivent être tout particulièrement anticipées et exploitées.

Par ailleurs, au-delà des analyses produites, la DRIEAT-IF souhaite disposer de jeux de données immobilières exhaustives. Avec cette fourniture de données, les services déconcentrés de l'Etat peuvent être en mesure de développer leurs propres contenus (analyses transversales, cartographies croisées, …). La maîtrise de la donnée accélère la diffusion de la connaissance en interne, et permet de mettre en perspective des informations immobilières avec des données tierces (économiques, sociales, de consommation d'énergie…).

Dans ce contexte, la DRIEAT-IF poursuit une démarche engagée depuis plusieurs années visant, sur la base d'indicateurs pertinents :

• à disposer d'éléments de connaissance territorialisés et objectifs sur les marchés de l'immobilier d'entreprise ;

• à assurer une meilleure compréhension des mécanismes à l'œuvre et des conséquences en matière d'aménagement du territoire, au regard notamment des enjeux de rééquilibrage régionaux de l'habitat et de l'emploi et des risques d'obsolescence ;

• à anticiper les fluctuations du marché de l'immobilier d'entreprise.

Au-delà, la prestation demandée vise à enrichir le dialogue entre l'Etat, les collectivités locales et les professionnels, aidant ainsi à la décision concernant les mesures à prendre en matière d'aménagement, de développement économique et d'emploi.

ARTICLE 2 – Objet du marché et contenu de la mission

La présente commande a pour objet la fourniture semestrielle de bases de données relatives aux marchés d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activité, entrepôts de plus de

5 000 m², datacenters) en Ile-de-France et la réalisation de notes de conjoncture sur ces mêmes marchés.

Elle vise à répondre aux besoins de connaissance des dynamiques de ces marchés du siège de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France (DRIEAT-IF), de ses unités territoriales (UD 75, 92, 93 et 94) et des directions départementales des territoires franciliennes (DDT 77, 78, 91 et 95), ainsi que, s'agissant du marché des entrepôts, les DREAL des Hauts-de-France et de Centre-Val de Loire, et les DDT 60 et 45.

Le marché se décompose en deux lots :

- lot 1 : fourniture de bases de données ;
- lot 2 : réalisation de notes de conjoncture.

La périodicité des deux lots est semestrielle : les bases de données et les notes de conjonctures seront livrées deux fois par an.

LOT 1 : FOURNITURE DE BASES DE DONNEES

Ce lot porte sur la fourniture :

- d'une base de données statistiques agrégées à la commune sur les marchés d'immobilier d'entreprise : libérations, demande placée (commercialisations de première main et seconde main, précommercialisations), stock de première main et de seconde main (neuf et restructuré), stock en chantier, parc, taux de vacance, prix moyen des loyers (première main et seconde main), offre future probable et potentielle, classification des entrepôts logistiques (A, B, C, messagerie et frigorifique) pour la demande placée et l'offre immédiate ;
- d'une base de données détaillées à l'opération de l'offre et des transactions du semestre écoulé (demande placée, stock vacant, libérations, stock en chantier, vacance durable, restructurations, reconversions - par exemple transformation de bureaux en actifs résidentiels,...).

Dans la mesure du possible, il est demandé au candidat de fournir les indicateurs **en m² de surface utile (SU)**. Si la donnée n'est disponible qu'en surface de plancher (SDP) pour certains indicateurs, le candidat devra le préciser dans la base de données, et expliciter ce choix dans la note méthodologique.

1- Données statistiques agrégées à la commune

Le bilan statistique à la commune consiste en la restitution d'un état agrégé à la commune des principaux indicateurs du marché (offres, transactions, prix moyens de l'offre, vacance, vacance durable, etc...), restitués par grandes catégories de locaux : bureaux, locaux d'activités, entrepôts (de plus de 5 000 m²), datacenters. Le type de local d'activités pourra être détaillé par le titulaire qui précisera alors ses définitions.

Les indicateurs suivants sont demandés :

- volume des surfaces libérées durant le semestre,
- volume des transactions à utilisateur (location et ventes) réalisées durant le semestre, avec distinction des surfaces commercialisées portant sur des locaux existants, sur des locaux neufs livrés et des surfaces précommercialisées (portant sur des locaux en chantier ou à lancer),
- volume du stock restant proposé à la commercialisation en fin de période du bilan, avec la distinction des surfaces existantes, neuves livrées, en chantier et à lancer,
- volume du parc total et taux de vacance du stock rapporté à ce parc,
- prix moyen par m^2 de l'offre locative,
- offre future probable (avec permis de construire accordé) et potentielle (sans permis de construire),
- vacance durable : approche chiffrée simple, sans approche qualitative sur le potentiel de reconversion ; un bien est considéré comme durablement vacant lorsque plus de 50 % de sa surface commercialisable est vacante depuis une durée d'au moins 3 ans (cf. Annexe) - informations de surfaces (surface du bâtiment, surface des bureaux, surface disponible).

Tout indicateur utile à la compréhension du marché local (types d'investisseurs/utilisateurs, location ou vente, neuf/restructuration/changement de destination, mesures d'accompagnement, secteur d'activité, ZAC…) pourra être proposé.

S'agissant des données sur les entrepôts de plus de 5 000 m^2 :

- les indicateurs supplémentaires suivants sont demandés :
  ● délai d'écoulement de l'offre et/ou capacité d'absorption nette (cf. Annexe),
  ● demande placée et offre immédiate à la commune, avec les données de classification selon les classes de l'AFILOG (classes A, B, C, frigorifique et messagerie).

- l'ensemble des indicateurs seront fournis, en plus de l'Ile-de-France, pour les départements de l'Oise et du Loiret ; les données de ces deux départements seront mises à disposition des DREAL et DDT concernées (DREAL Hauts-de-France et Centre-Val de Loire, DDT 60 et 45).

Au-delà du semestre écoulé, le bilan statistique semestriel à la commune par grande catégorie de locaux devra également rappeler les données des semestres précédents, sur une profondeur de 2 ans.

Dans sa proposition, le candidat décrira sa méthode de collecte des données, le niveau de précision, détail, fiabilité, exhaustivité et actualité de sa base, les modalités d'exploitation et de sauvegarde des données et toute information qu'il jugera utile pour la compréhension des données fournies.

La base de données devra pouvoir être exploitée pour calculer des données et indicateurs agglomérés à différentes échelles :

- communes,
- groupement de communes, sans limitation du nombre de communes dont les données peuvent être agglomérées,
- département,
- région.

Le candidat devra donc préciser et prévoir dans sa proposition, les conditions, données, et si nécessaire les outils (développés de préférence sous Excel, éventuellement sous Collabora Office Calc) permettant de réaliser ces requêtes. Le titulaire remettra lors de la livraison des données la documentation, les données et si nécessaires les outils nécessaires à ces requêtes.

Cohérence avec les données analogues détenues jusqu'à fin juin 2026 (soit au 1er semestre 2026) par la DRIEAT-IF

La DRIEAT-IF a acquis, dans le cadre d'un précédent marché, des données analogues à celles décrites ci-dessus, jusqu'à fin juin 2026 (données arrêtées au 30 juin 2026).

Afin de s'assurer de la cohérence des données à produire dans le cadre du présent marché avec celles portant sur les années précédentes (avec une méthodologie potentiellement différente), les candidats sont invités à prendre connaissance des notes de conjoncture (cf. Lot 2) produites dans le cadre du précédent marché pour les années 2024 et 2025 :

- Note de conjoncture Ile-de-France 2024 : le marché de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France ;
- Note de conjoncture Ile-de-France 2025 : le marché de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France.

Il s'assurera de la cohérence de ses données pour ces deux millésimes avec les données agrégées figurant dans les notes de conjoncture, et proposera, au besoin, une méthode de redressement permettant le recollement des données des différents millésimes (et marchés) ou a minima, si un tel redressement n'était pas possible, une note précisant les évolutions méthodologiques, afin que celles-ci soient parfaitement lisibles pour les utilisateurs.

2- Bases de données détaillées à l'opération de l'offre et des transactions du semestre écoulé

Il s'agit de restituer une liste détaillée à l'adresse des opérations ayant fait l'objet, lors du semestre écoulé, de transactions à utilisateurs en Ile-de-France, tant à la location qu'à la vente, afin de réaliser toutes requêtes et analyses permettant d'avoir une vision la plus juste du marché de l'immobilier d'entreprise (types de produits, volumes de l'offre et des transactions, valeurs, localisation, vacance, vacance durable, restructurations, opérations abandonnées, …).

La base de données détaillées devra permettre de retrouver à l'opération les principaux indicateurs suivants :

- identité de l'opération (typologie, nom éventuel, identifiant unique),
- localisation (adresse, commune, code INSEE, EPCI, département, coordonnées X, Y),

- qualification de l'environnement (notamment inscription du projet dans une ZAC…),
- qualification du type d'opération et le cas échéant de l'opération globale (neuf, tranche, restructuration, extension, démolition/reconstruction, changement de destination, etc.),
- le type de local (bureaux, entrepôt, ateliers, hôtels, ...) et le cas échéant les différents types de locaux dans l'opération (par exemple, bureaux dans entrepôts) ; le type « local d'activités » pourra être détaillé par le titulaire qui précisera alors ses définitions,
- indication des différentes dates renseignant l'opération : ancienneté et état des locaux existants, évolution des projets, de la mise en chantier à la livraison (permis de construire, dates de mise en chantier et de livraison, année de requalification ou construction, …),
- surface totale de l'opération par types de locaux,
- les différents mouvements de surfaces intervenus dans l'opération durant le semestre par nature de locaux (libérations, surfaces louées, vendues,…),
- l'identification des principaux utilisateurs ayant pris des surfaces durant le semestre,
- le stock restant à commercialiser en fin de semestre par nature de locaux,
- valeurs de l'offre (à la location et à la vente),
- identification des promoteur(s) et propriétaire(s) de l'opération,
- si possible caractérisation de parties prenantes et occupantes (par exemple, ancienne localisation des nouveaux utilisateurs, secteur d'activité et nombre d'emplois, …),
- informations sur la construction de l'immeuble (date de mise en chantier et de livraison, date de 1ère livraison si restructuré),
- informations sur les acteurs de l'opération (identité du(es) promoteur(s)/investisseur(s)),
- données relatives à la vacance durable : approche chiffrée simple, sans approche qualitative sur le potentiel de reconversion ; un bien est considéré comme durablement vacant lorsque plus de 50 % de sa surface commercialisable est vacante depuis une durée d'au moins 3 ans (cf. Annexe) - informations de surfaces (surface du bâtiment, surface des bureaux, surface disponible),
- données relatives aux opérations de restructuration immobilière, permettant de distinguer, au sein de chaque opération, les surfaces neuves des surfaces restructurées - informations de surfaces (surface du bâtiment, surface des bureaux avant et après les travaux de restructuration, avec sa variation en %),
- données relatives au devenir des opérations abandonnées - informations sur la destination de l'opération abandonnée notamment pour identifier les projets de transformation en logements (résidentiels/non résidentiels),
- données relatives aux reconversions de bureaux en autres types d'actifs (transformation de bureaux en logements notamment) - informations sur la typologie d'actifs résidentiels issus d'une reconversion (résidence sénior, résidence étudiante, coliving,…), et le mode de transformation (démolition/reconstruction ou restructuration).

L'attention des candidats est attirée sur la nécessité de renseigner les coordonnées de géolocalisation de chaque opération pour une utilisation cartographique des données.

Dans sa proposition, le candidat décrira sa méthode de collecte des données, le niveau de précision, détail, fiabilité, exhaustivité et actualité de sa base, les modalités de sauvegarde des données et toute information qu'il jugera utile pour la compréhension des données fournies.

LOT 2 : REALISATION DE NOTES DE CONJONCTURE

Les notes de conjonctures donneront une vision synthétique de l'état du marché, de ses évolutions récentes et si possible de ses perspectives, tant à l'échelle régionale que par départements, à partir des indicateurs les plus pertinents que le candidat devra détailler et justifier.

Les notes de conjoncture seront semestrielles et devront présenter, par catégories de locaux, les principaux résultats du marché du semestre ou de l'année écoulé(e) en les mettant en perspective avec ceux de la période précédente et en replaçant le territoire dans le contexte du marché francilien. Les notes de conjoncture du premier semestre de l'année (données arrêtées au 30 juin) porteront sur le seul semestre écoulé, tandis que les notes de conjoncture du second semestre (données arrêtées au 31 décembre) présenteront les données consolidées sur l'ensemble de l'année écoulée.

Chacune des notes de conjoncture traitera du bilan du marché pour les 4 grandes catégories de locaux suivantes : les bureaux, les locaux d'activités, les entrepôts, les datacenters. En fonction du poids du marché de ces différentes catégories de locaux sur chacun des territoires, la part de l'analyse consacrée à chacun d'eux pourra être modulée

Les notes de conjoncture intégreront des éléments d'analyse contextuels, éventuellement chiffrés, tels que la stratégie des promoteurs, des investisseurs et des utilisateurs. Cette analyse aura notamment pour but d'apprécier le positionnement actuel du marché pour chaque département en immobilier d'entreprise dans son contexte immédiat : celui de la région Ile-de-France.

Il s'agit en particulier d'identifier ce qui relève, dans les écarts constatés, d'effets conjoncturels ou structurels, et de repérer les spécificités de chaque département par rapport aux autres départements de la région (petite et grande couronne). Une lecture dynamique selon les pôles et zones de marchés tertiaires de l'ORIE[1] sera également à proposer.

Il sera également demandé au candidat d'agréger les données à la commune avec les 11 territoires logistiques de la DRIEAT. Un tableur présentant ce zonage sera fourni au candidat pour s'assurer de la bonne structuration de la base de données.

L'offre disponible doit également être appréciée d'un point de vue qualitatif, afin d'évaluer la capacité des investisseurs détenteurs de bien vacants à pouvoir les replacer sans délai et/ou à moindre coût de transformation de leur bien immobilier. Dans un contexte

1 https://umap.openstreetmap.fr/en/map/orie-poles-et-zones-de-marche-tertiaire-en-ile-de-_496604#9/48.8096/2.3593

d'évolution rapide des normes techniques, environnementales, et afin de limiter le risque locatif accru sur les détenteurs de biens, il s'agit pour le prestataire d'analyser l'obsolescence du parc à travers le niveau des restructurations et de la vacance durable et de dresser un constat sur les risques associés au vieillissement et/ou aux besoins de réhabilitation du parc pour satisfaire les nouveaux usages comme les nouvelles normes.

L'analyse sera réalisée à différentes échelles : région, chacun des 4 départements de la zone centrale de l'agglomération, le territoire de la grande couronne décliné par département avec des éléments sur le marché des villes nouvelles.

Dans sa proposition, le candidat décrira sa méthode de collecte des données, le niveau de précision, détail, fiabilité, exhaustivité et actualité des données mobilisées pour son analyse. Il précisera la structuration de ces notes, le format, le nombre de pages, et proposera des exemples d'infographies qui accompagnent ces notes, des focus sur des territoires, etc. Il pourra proposer des graphiques, des tableaux évolutifs, une analyse cartographique pour représenter l'évolution des principaux indicateurs.

Ce sont donc **6 notes de conjonctures** qui seront à produire à chaque livraison :

- une note régionale déclinée par départements, au niveau de la métropole et de chacun de ses EPT, ainsi que des pôles tertiaires de l'ORIE ;
- une note pour chacun des 4 départements de la zone centrale de l'agglomération : Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne ; l'analyse du marché au sein de chacun de ses territoires pourra être déclinée au niveau infra départemental selon un découpage à retenir avec le prestataire ; la note intégrera un chapeau commun sur l'analyse régionale, puis qualifiera le marché des territoires concernés, ainsi que la spécificité de ces territoires au sein du marché régional ;
- une note pour les 4 départements de la grande couronne : dans une note de conjoncture globale sur la grande couronne (en lien avec l'analyse régionale), l'analyse du marché sera déclinée par département, avec des éléments sur le marché des villes nouvelles.

Concernant la note régionale, le candidat pourra proposer deux formats de note incluant une version synthétique. Il détaillera dans sa proposition le niveau de détail de l'analyse (données, échelles, ...) pour chaque note.

Pour chaque livraison, le prestataire animera sur le site de la DRIEAT-IF une **réunion de présentation** de la conjoncture auprès des services de la DRIEAT-IF (siège et UD) et des DDT franciliennes. Il préparera une présentation synthétique (format ppt) en vue de cette présentation orale.

Le titulaire joindra à la livraison des données une documentation détaillée sur les données ainsi que sur les modalités d'exploitation de la base (dont, notamment, conditions et moyens de réaliser des requêtes pour calculer des données agglomérées à différentes échelles).

De plus, la méthodologie de recensement des données et de la construction de la base de données (croisement entre différentes bases de données) devra être détaillée dans une **note méthodologique** exhaustive explicitant la méthode de calcul utilisée par le prestataire, et les définitions des indicateurs (de préférence sous la forme d'un glossaire).

Il apportera une **assistance technique** aux utilisateurs des bases de données, tant pour les éclairer sur le contenu de celles-ci que pour suggérer des modes d'exploitation et de présentation notamment pour la réalisation de notes de conjonctures à d'autres échelles territoriales que celles prévues au présent marché.

ARTICLE 3 – Modalités de suivi de la mission, calendrier et livrables

Le suivi de la mission sera assuré à la DRIEAT-IF par le service connaissance et développement durable / département connaissance, aménagement et territoire (SCDD/DCAT), qui mobilisera, au besoin les autres services de la DRIEAT-IF - service aménagement durable (SAD), service énergie bâtiment (SEB), unités départementales (UD) - et les directions départementales des territoires (DDT) franciliennes.

Les réunions semestrielles de présentation de la conjoncture (lot 2) seront destinées à l'ensemble des services et structures précitées.

LOT 1 : FOURNITURE DE BASES DE DONNEES

Les délais de livraison sont de 30 jours à compter de la notification d'un bon de commande. La DRIEAT-IF se réserve la possibilité de prévoir un délai supplémentaire, qui est le cas échéant précisé dans le bon de commande.

L'échéance du délai de livraison ne pourra intervenir moins de trois mois après la fin de la période observée.

Le calendrier prévisionnel de livraison des données (fourni à titre indicatif) est le suivant :

Livrables	**Date d'émission bon de commande par la DRIEAT-IF**	**Date de livraison attendue par le prestataire**
Première livraison portant sur les données au 31 décembre 2026	28 février 2027	31 mars 2027
Deuxième livraison portant sur les données au 30 juin 2027	31 août 2027	30 septembre 2027
Etc…		

Les bases de données seront livrées sous un format de type tableur (Excel ou Collabora Office Calc) par courrier électronique ou sur un support de type CD-ROM ou clé USB.

Un modèle de format de tableur sera fourni au prestataire pour s'assurer de la bonne structuration de la base de données, notamment à des fins d'exploitation sous PostgreSQL, et de sa cohérence avec les données des années précédentes.

Le titulaire joindra à la livraison des données une **documentation détaillée** sur les données ainsi que sur les modalités d'exploitation de la base (cf. Article 2 – Lot 2).

LOT 2 : REALISATION DE NOTES DE CONJONCTURE

Les délais de livraison sont de 60 jours à compter de la notification d'un bon de commande. La DRIEAT-IF se réserve la possibilité de prévoir un délai supplémentaire, qui est le cas échéant précisé dans le bon de commande.
L'échéance du délai de livraison ne pourra intervenir moins de quatre mois après la fin de la période observée.
Le calendrier prévisionnel de remise des notes de conjoncture et des réunions de présentation (fourni à titre indicatif) est le suivant :

Livrables	**Date d'émission bon de commande par la DRIEAT-IF**	**Date de livraison attendue par le prestataire**
Première livraison des notes de conjoncture (régionale et départementales) portant sur les données au 31 décembre 2026	31 mars 2027	4 mois après la période observée (soit le 30 avril 2027)
Réunion de présentation de la conjoncture	31 mars 2027	5 mois après la période observée (soit le 31 mai 2027)
Deuxième livraison des notes de conjoncture (régionale et départementales) portant sur les données au 30 juin 2027	30 septembre 2027	4 mois après la période observée (soit le 31 octobre 2027)
Réunion de présentation de la conjoncture	30 septembre 2027	5 mois après la période observée (soit le 30 novembre 2027)
Etc…		

A compter de la livraison le MOA dispose d'un délai de 15 jours calendaires pour effectuer ses remarques, auxquelles le prestataire répondra dans un délai de 15 jours calendaires. Une **réunion de présentation** de la conjoncture sera organisée, et se tiendra dans un délai de 30 jours après la livraison de la note de conjoncture régionale.

Chaque livraison semestrielle comprendra 6 notes de conjoncture et un document de présentation orale, conformément à l'article 2 du présent CCTP : celles-ci seront livrées sous format informatique (Word ou Collabora Office Writer) par courrier électronique ou sur un support de type CD-ROM ou clé USB.

ANNEXE

Les indicateurs de marché retenus au minimum dans le cadre de ce marché et leurs définitions (selon quatre types d'actifs : bureaux, entrepôts, locaux d'activités, datacenters) :

- **Mise en chantier :** légalement est considéré comme ouvert un chantier dont les travaux ont débuté
- **Offre certaine :** sont comptabilisées les opérations à livrer avec une date certaine de livraison ainsi que les programmes ayant obtenu des autorisations administratives (agréments, permis de construire)
- **Offre future :** ensemble des opérations à lancer qui ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire
- **Offre immédiatement disponible :** stock vacant auquel sont ajoutées les surfaces en blanc en chantier.
- **Locaux de bureaux :**
  Typologie : bâtiments à usage principal de bureaux (pour plus de 70% des surfaces).
  A noter : les surfaces à usage de bureaux, venant en accompagnement dans les ensembles immobiliers des typologies « locaux d'activités » et « entrepôts », sont comptabilisées avec celles de l'usage dominant.
- **Locaux d'activités :**
  Typologie : les locaux d'activités sont caractérisés comme des locaux au sein desquels est exercée une activité une production ou de transformation de biens physiques telle que celles effectuées par les PME-PMI dans le domaine de l'industrie (électronique, chimie, biotechnologie, automobile, etc…). Ils comprennent plusieurs sous-catégories (bâtiments d'activités, locaux PME-PMI, entrepôts de moins de 5 000 m^2).
  A noter : les surfaces à usage de locaux d'activités (ou d'ateliers), venant en accompagnement dans les ensembles immobiliers des typologies « bureaux » et « entrepôts », sont comptabilisées avec celles de l'usage dominant.
- **Locaux d'entrepôts :**
  Typologie : bâtiments destinés aux activités de stockage, de distribution ou de reconditionnement (de plus de 5 000 m^2).
  Selon le code des impôts : « *des locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production (entrepôts, plates-formes logistiques, garde-meubles… [Ne sont pas considérés comme tels] les locaux dépendants directement d'un établissement industriel ou de production ou d'une exploitation agricole)*. »

  A noter : les surfaces à usage d'entrepôts, venant en accompagnement dans les ensembles immobiliers des typologies « bureaux » et « locaux d'activités », sont comptabilisées avec celles de l'usage dominant.

Dans le cadre des travaux de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE), une classification (CELOG) a été établie, en 2003, puis modifié par un groupe de travail de l'AFILOG, en 2012. Elle distingue :

• Entrepôts de classe A : entrepôts de haute fonctionnalité. Ils répondent aux critères suivants : hauteur supérieure à 9,3 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 35 mètres, existence d'un quai pour 1 000 m², résistance au sol minimum de 5 tonnes/m², chauffage, système d'extinction.

• Entrepôts de classe B : entrepôts aux standards modernes. Ils répondent aux critères suivants : hauteur supérieure à 7,5 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 32 mètres, existence d'un quai pour 1 500 m², résistance au sol minimum de 3 tonnes/m², système d'extinction.

• Entrepôts de classe C : cette catégorie inclut tous les entrepôts ne relevant pas des autres catégories.

• Messagerie : locaux de distribution (groupage-dégroupage) de hauteur et épaisseur moyennes, avec des portes à quai en vis-à-vis sur toute la longueur du bâtiment.

• Entrepôts frigorifiques : entrepôts comprenant une isolation thermique et une source de froid qui leur permettent d'obtenir et de conserver une faible température (froid positif supérieur à

- **Locaux de "première main" :**
  Constructions nouvelles, mais également restructurations lourdes ayant fait l'objet d'un permis de construire, n'ayant jamais été occupées, et livrées depuis moins de cinq ans.
- **Locaux lancés "en blanc" :**
  Locaux ou surfaces destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du chantier.
- **Locaux de "seconde main" :**
  Opérations immobilières préalablement occupées, remises sur le marché. Il s'agit de surfaces proposées en l'état, ou après une simple rénovation.
- **Parc :**
  Ensemble de biens immobiliers professionnels (bureaux, entrepôts, locaux d'activités) existants, occupés ou vacants.
  Pour le parc de bureaux : il inclut les secteurs publics ou privés. En Ile-de-France, le parc de bureaux est périodiquement mis à jour par l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise d'Ile-de-France (ORIE) à partir des statistiques officielles sur la construction neuve, la taxe annuelle sur les bureaux, ainsi que les données relatives aux démolitions.
  Le parc de bureaux recouvre deux composantes :
  • les bâtiments dits « marchands », propriété d'investisseurs en vue d'une location,

  • Les bâtiments dits « non-marchands », incluant les bâtiments publics et les bâtiments occupés par leurs propriétaires.

- **Surface utile (SU) :**
  Surface réellement utilisable par les occupants. Elle est égale à la surface de plancher (SDP), mesurée au sol, après déduction des murs, cloisons, gaines techniques, et autres éléments structurels.

- **Surface de plancher (SDP) :**
  Elle correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Les surfaces des combles non-aménagés, caves, sous-sols, remises, des garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas ne sont pas comptabilisés. Elle remplace depuis 2012 les notions de surface hors-œuvre brute (SHOB) et de surface hors-œuvre nette (SHON).

- **Loyer moyen (Valeur en € /m²/an, hors taxes, hors charges, hors droits) :**
  Calculé en pondérant les valeurs locatives affichées sur les stocks disponibles par leur surface. Les valeurs agrégées par commune sont des moyennes pondérées. Celles-ci ne sont pas corrigées par l'effet d'avantages divers éventuellement consentis par le propriétaire lors de la négociation (mesures d'accompagnement.

- **Stock vacant :**
  Surfaces offertes à la commercialisation à la fin du semestre qui comprennent :
  -1ère main : surfaces neuves ou restructurées livrées et encore disponibles,
  - 2nde main : surfaces dont la libération est effective et encore disponibles.

- **Stock en chantier :**
  Surfaces neuves ou restructurées en cours de chantier à la fin du semestre, toujours disponibles, et dont la commercialisation est en cours.

- **Taux de vacance du parc :**
  Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant (calculé par l'ORIE), exprimé en %.
  Par convention, un taux de vacance inférieur à 6 % indique qu'il existe une certaine tension sur le marché liée à une offre disponible insuffisante. Au-delà de 8 à 10 %, le marché est confronté à une incapacité, conjoncturelle ou structurelle, de l'offre à se résorber.

- **Vacance durable (ou vacance prolongée) :**
  Vacance ininterrompue d'au moins 50 % de la surface utile d'un immeuble pendant au moins 3 ans.
  La vacance durable peut être technique, dans le cas d'un immeuble obsolète ou affichant des prestations inadaptées aux standards du marché, mais également géographique, dans le cas d'un immeuble localisé au sein d'un emplacement peu ou pas attractif.

- **Commercialisation ou demande placée :**
  Surface vendue ou louée à un occupant utilisateur au cours de la période observée, déclarée lors de l'enquête (ne signifie pas que les locaux soient déjà occupés par l'utilisateur ni que le bail ou l'acte d'achat soient signés, mais qu'ils sont en cours de l'être).

- **Pré-commercialisation :**
  Est considérée comme pré-commercialisation toute transaction (location ou vente) à occupant utilisateur enregistrée dans le semestre portant sur une opération en chantier ou en projet (clé-en-main locatif entrant dans le champ du parc marchand) dont la livraison interviendra au-delà du semestre en cours.

- **Clé-en-main locatif :**
  Construction pour un utilisateur ayant signé un bail pour un immeuble à construire. Les surfaces des locaux entrent dans le champ du parc marchand si le propriétaire et l'utilisateur final de l'immeuble n'appartiennent pas à la même entité sociale. La transaction, qui peut être enregistrée avant la mise en chantier ou au lancement du chantier, est considérée comme une pré-commercialisation.

- **Libérations :**
  Surfaces de 2nde main remises sur le marché durant le semestre écoulé, proposées à la location ou à la vente à utilisateur suite au départ effectif de l'occupant utilisateur. Les libérations en concernant que la seconde main. Dans le cas où un immeuble est remis sur le marché moins de cinq ans après sa livraison, il s'agira d'un immeuble de 2nde main (car ayant déjà été occupé).

- **Absorption nette :**
  Variation de l'occupation du parc marchand de bureaux aux temps t et t+1.
  Elle correspond à la variation d'occupation du parc marchand, sur une période et un périmètre donné. Pour la calculer, on compare le total des stocks disponibles en seconde main et en première main livrée, ce qui permet d'exclure les locaux libérés pour être retirés du marché.

- **Capacité d'absorption nette :**

  La capacité d'absorption nette est calculée sur la base de l'offre future et de l'offre existante libérée divisées par la demande placée annuelle moyenne sur 5 ans.

  Cet indicateur permet de savoir sur combien de temps on peut répondre à la demande placée (s'exprime en mois ou année).

- **Délai d'écoulement de l'offre immédiate (ou capacité d'absorption nette) :**

  Le délai d'écoulement de l'offre immédiate est calculé à partir de l'offre immédiate livrée (stock de première main et stock de seconde main) et de l'offre en chantier (nombre de m² en chantier) divisées par la demande placée annuelle moyenne sur 5 ans. Cet indicateur permet de connaître le délai d'écoulement de l'offre immédiate livrée et en chantier des entrepôts (il s'exprime en année ou en mois).

  Formule de calcul (indicateur exprimé en années) :

$$\frac{[\textit{Offre immédiate livrée + en chantier}]}{[\textit{Demande placée moyenne annuelle sur 5 ans}]}$$